

1. МЕТА РОЗРОБКИ ДПТ

Детальний план розроблено з метою визначення можливості зміни цільового призначення земельної ділянки площею 0,0712 га, яка знаходиться у приватній власності, розташована в межах виробничих територій населеного пункту с. Мирне по вул. Козацькій Бердичівського району Житомирської області, деталізації і уточнення існуючої містобудівної документації – детального плану території с. Мирне.

Дана містобудівна документація після її затвердження в установленому законодавством порядку входить до складу матеріалів погодження розміщення об'єкта і є підставою для прийняття відповідного рішення про надання дозволу на розроблення проектно-кошторисної документації для будівництва.

При розробці детального плану території були проведені:

- візуальне обстеження ділянки;
- розгляд розроблених та затверджених проектних матеріалів архітектурно-планувальних рішень по забудові та використанню прилеглих територій;
- комплексний аналіз сучасного стану використання території;
- вивчення зв'язків території з об'єктами оточення.

Основним завданням в розробці концептуальних рішень по забудові території стало:

- визначення майбутніх потреб і переважних напрямів використання території;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- встановлення передбачених законодавством обмежень на їх планування та забудову;
- формування проектних пропозицій по містобудівному використанню території.

Враховуючи існуючі містобудівні, територіальні, пожежні, санітарно-гігієнічні умови місце розташування ділянки, детальним планом території передбачені оптимальні архітектурно-планувальні рішення по забудові та іншому цільовому використанню земельної ділянки. При цьому, визначено комплекс містобудівних обмежень по використанню території забудови та встановлено гранично допустимі параметри забудови, порядок організації транспортного та пішохідного руху.

Детальний план території розроблено для уточнення планувальної структури і функціонального призначення частини території населеного пункту з врахуванням інтересів власника ділянки площею 0,0712 га, який має бажання здійснювати підприємницьку діяльність змінивши цільове призначення належної йому земельної ділянки для можливості будівництва та подальшої експлуатації АЗС малої потужності.

| | | | | | | |
|------|-------|------|--------|------|----------------|-------|
| | | | | | 450/31-2017-ПЗ | Аркуш |
| | | | | | | 2 |
| Змін | Кільк | №док | Підпис | Дата | | |

2. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ, ЩО СКЛАЛАСЯ

Природно-кліматичні умови

Район, де знаходиться ділянка для розташування об'єкту відноситься до II кліматичного району, що характеризується такими даними:

| | |
|--|----------|
| -будівельно – кліматична зона України (ДБН 360-92**) | ПВ1 |
| -температура зовнішнього повітря | |
| абсолютна мінімальна | -33°C; |
| абсолютна максимальна | +38°C; |
| -середня максимальна | |
| найбільш жаркого місяця | +24,9°C; |
| найбільш холодної доби | -29°C; |
| найбільш холодної п'ятиденки | -22°C. |

Клімат помірно-континентальний з середньорічною температурою +6,8°C.

Протяжність періоду із середньодобовою температурою повітря:

< 8°C- 192 доби;

<0°C -116 діб.

| | |
|---|-------------|
| розрахункова зимова температура зовнішнього повітря | - 22°C; |
| нормативне значення ваги снігового покриву | - 1,46 кПа; |
| нормативне значення вітрового тиску | - 0,46 кПа; |
| нормативна глибина промерзання ґрунтів | - 1,08 м. |

Рельєф спокійний, характеризується незначним контрастом висот.

Геологічні дослідження не проводились.

Територія виконання ДПТ обмежена:

- з півночі – вул. Козацька;
- з півдня – виробничі території населеного пункту (державна та комунальна власність);
- із заходу – межа с. Мирне, землі приватної власності за межами населеного пункту (землі ОСГ);
- зі сходу – території житлової забудови садибного типу.

Ділянка, в межах якої виконується ДПТ являє собою район існуючої забудови (цільове призначення – підприємств іншої промисловості) з територією вільною від забудови та та межуючою забудовою садибного типу.

Вільна від забудови земельна ділянка розташована на межі населеного пункту по вул. Козацька, та запропонована для зміни цільового призначення.

| | | | | | | |
|------|-------|------|--------|------|----------------|-------|
| | | | | | 450/31-2017-ПЗ | Аркуш |
| | | | | | | 3 |
| Змін | Кільк | №док | Підпис | Дата | | |

3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ.

На територію, що розглядається, існує затверджена містобудівна документація – детальний план території с. Мирне.

Головною метою детального плану території є, з урахуванням чинних нормативних документів, визначення комплексу умов і обмежень, встановлення гранично допустимих параметрів забудови та отримання висновків про можливість зміни цільового призначення земельної ділянки, що знаходиться у приватній власності, для можливості будівництва АЗС.

В межах зони виробничої забудови у приватній власності знаходиться земельна ділянка площею 0,0712 га цільове використання якої – для ведення особистого селянського господарства (витяг з держреєстру з індексним номером 78342312 від 18.01.2017р). У зв'язку з тим, що земельна ділянка знаходиться поряд із територією промислової виробничої забудови та потрапляє у її санітарно-захисну зону, пропонується змінити цільове призначення земельної ділянки площею 0,0712 га та використати її для будівництва АЗС малої потужності.

4. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ.

Основним видом використання території виконання ДПТ є зона існуючої виробничої забудови. Супутнім видом використання території є забудова громадського призначення. Інші території в межах виконання ДПТ відсутні. Території, що межують з територією виконання ДПТ – існуюча та перспективна садибна забудова, територія перспективної громадської забудови.

Детальним планом території рекомендується прийняти наступні параметри, умови і обмеження забудови:

1. обмеження пов'язані з межуючими житловими будинками та садибними ділянками від території АЗС до:
 - садибної земельної ділянки – не менш 50 м;
 - громадської забудови – 40м.
2. висота основної будівлі не вище 12 м (у разі збільшення висоти будівлі, робочий проект додатково погодити з головним архітектором району)
3. основну будівлю розміщувати з відступом від червоної лінії (відповідно до проектного плану). Огорожа ділянки (при наявності) не повинна виступати за червону лінію вулиці;
4. обмеження пов'язані з охоронними зонами при прокладанні: електромереж 10 кВ– 10м, мереж зв'язку – 1м, газопроводу – 4м (будівництво в межах охоронних зон заборонено);

| | | | | | | |
|------|-------|------|--------|------|----------------|-------|
| | | | | | 450/31-2017-ПЗ | Аркуш |
| | | | | | | 4 |
| Змін | Кільк | №док | Підпис | Дата | | |

5.ТЕРИТОРІАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ДІЛЯНКИ, ГЕНПЛАН

Запропонована схема генерального плану передбачає дотримання наступних вимог:

- дотримання функціонального зонування території;
- раціонального використання території;
- створення раціональної транспортно-пішохідної інфраструктури та забезпечення необхідних зв'язків з функціональними зонами та довкілля;
- послідовного, поетапного та ефективного освоєння території та вирішення питань інженерного забезпечення об'єкту будівництва;
- дотримання нормативних санітарно-протипожежних розривів та містобудівних планувальних обмежень.

При розробці детального плану території були проведені:

- візуальне обстеження території існуючої забудови та довкілля;
- збір та розгляд вихідних даних, затверджених проектних містобудівних матеріалів та іншої наявної документації.

На підставі комплексної оцінки існуючої території та суміжних територій:

- сформовані пропозиції по перспективному раціональному використанню території та розміщенню нових будівель та споруд;
- встановлено режим використання території, містобудівні та планувальні обмеження;
- обґрунтована нормативна достатність площі земельної ділянки, що пропонується для зміни цільового призначення;

Інженерна підготовка території розроблена на топоплані М 1:500 з врахуванням оточуючої забудови та існуючих під'їзних шляхів.

| | | | | | | |
|------|-------|------|--------|------|----------------|-------|
| | | | | | 450/31-2017-ПЗ | Аркуш |
| | | | | | | 5 |
| Змін | Кільк | №док | Підпис | Дата | | |

Рельєф ділянки спокійний з уклоном в північному напрямку.

Зелені насадження в межах відведеної земельної ділянки та на прилеглий до об'єкту території впорядковуються та, по можливості, зберігаються. Благоустрій території для обслуговування АЗС передбачено шляхом влаштування проїзду (в'їзду та виїзду), технологічних майданчиків (розташування резервуарного парку та обладнання), майданчика для сміттєконтейнерів.

В основу рішення організації рельєфу закладені відмітки існуючої проїзної частини вулиці Козацька. При прийнятих типах покриття існуючі уклони забезпечують нормальне відведення атмосферних вод в бік падіння рельєфу.

Для водовідведення використовується існуючі водовідвідні канали.

Для вбору стоків, забруднених нафтопродуктами, застосовується система закритих очисних споруд (потужність та тип споруд визнається проектною документацією на будівництво АЗС).

Для висадки та посадки пасажирів передбачаються майданчики на в'їзді та виїзді з АЗС.

Нормативно-планувальне розміщення об'єкту забезпечує використання території у відповідності до функціональних вимог.

6. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД.

Водозабезпечення

Водопостачання здійснювати шляхом придбання питної води через торгову мережу. Для технічних потреб можливе використання шахтного колодязя.

Каналізування

Централізовані мережі каналізації у даному населеному пункті відсутні. Каналізування здійснити шляхом проектування малих очисних споруд.

Прийняття конкретних рішень щодо водозабезпечення та каналізування об'єкту буде вирішено при розробці робочої документації .

| | | | | | | |
|------|-------|------|--------|------|----------------|-------|
| | | | | | 450/31-2017-ПЗ | Аркуш |
| | | | | | | 6 |
| Змін | Кільк | №док | Підпис | Дата | | |

Електропостачання

Електропостачання об'єкту вирішується та виконується при розробці робочої документації на будівництво при наявності ТУ.

Санітарне очищення

Необхідна кількість спецавтотранспорту: 1 сміттевоз, 1 прибиральна машина. Вивіз твердих побутових відходів: після попереднього сортування на ділянці передбачається спецтранспортом на звалища згідно прийнятому графіку.

7. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.

Розташування об'єкту на території, що розглядається потребує додаткових спеціальних заходів щодо оздоровлення ландшафту, покращення мікроклімату навколишнього середовища.

Існуючий рельєф спланований в натурі з метою створення найбільш сприятливих умов для відведення атмосферних вод з ділянки.

Вертикальне планування передбачає влаштування родючого шару ґрунту для висівки трав'яних газонів, посадки дерев та кущів що утворює дендрологічні екстер'єри ділянки.

Автомобільні дороги, вулиці, провулки та тротуари запроектовані з твердим покриттям.

Побутове сміття збирається в контейнери, що розташовані на запроектованому господарчому майданчику і вивозяться на утилізацію спеціалізованим автотранспортом.

Розташування будівель та споруд АЗС забезпечує нормативне провітрювання та інсоляцію території.

Об'єкт проектування відноситься до екологонебезпечних підприємств, для яких визначається санітарно-захисна зона 50м – що можливо забезпечити.

При виконання робочої документації на будівництво АЗС необхідно виконати оцінку впливу на довкілля у відповідності з діючими нормативними документами.

8. ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

Існуюча ділянка що розташована в по вул. Козацькій в с. Мирне Бердичівського району задовольняє містобудівним і нормативним вимогам функціонально-планувальної структури розміщення об'єкту – АЗС.

Рекомендується: даний детальний план території (ДПТ) погодити та затвердити в установленому порядку і надати дозвіл на розробку проекту землеустрою на території Великонизгірецької сільської ради.

Подальше використання території, відповідно до пропозицій генплану, вести з урахуванням планувальних обмежень, в ув'язці з плануванням і забудовою інших об'єктів, які межують з даною земельною ділянкою.

| | | | | | | |
|------|-------|------|--------|------|----------------|-------|
| | | | | | 450/31-2017-ПЗ | Аркуш |
| | | | | | | 7 |
| Змін | Кільк | №док | Підпис | Дата | | |

9. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ.

- 1 Рішення 22 сесії VII скликання великонизгірецької сільської ради Бердичівського району Житомирської області від 10.08.2018р. №329
- 2 Завдання на розробку ДПТ
- 3 Протокол громадських слухань
- 4 Топогеодезична зйомка М 1:500, вкопіювання М 1:2 000;

| | | | | | | |
|------|-------|------|--------|------|----------------|-------|
| | | | | | 450/31-2017-ПЗ | Аркуш |
| | | | | | | 8 |
| Змін | Кільк | №док | Підпис | Дата | | |

10. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.

| Номер п/п | Найменування | Од-ця вим. | Кількість | Примітка |
|-----------|--|------------|-----------|----------------------|
| 1 | Площа території виконання ДПТ | га | 5,15 | |
| 2 | Площа вулиць і доріг в межах червоних ліній | га | 1,92 | |
| 3 | Площа озеленення загальногосподарського призначення | га | 0,7682 | В межах розробки ДПТ |
| 4 | Площа територій державної та комунальної власності (виробничі території) | га | 2,3906 | В межах розробки ДПТ |
| 5 | Площа земельної ділянки (приватна власність) для зміни цільового призначення | га | 0,0712 | В межах розробки ДПТ |
| | | | | |

Записку склав ГАП

О.В.Рибченко

| | | | | | | |
|------|-------|------|--------|------|----------------|-------|
| | | | | | 450/31-2017-ПЗ | Аркуш |
| | | | | | | 9 |
| Змін | Кільк | №док | Підпис | Дата | | |